



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Adela Presentacion Carvajal Martins e Outros.
Doutor Manuel Joaquim Marques Neto.

DATA: 26/08/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 25.278 – 16º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0006686-35.2019.8.26.0004, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Pierre Duchen, nº 21 - City América - São Paulo
- CEP: 05101-195.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 25.278 - 16º Registro de Imóveis de São Paulo
– Inscrição Municipal: 078.515.0021-4 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 450,00m² de área construída.

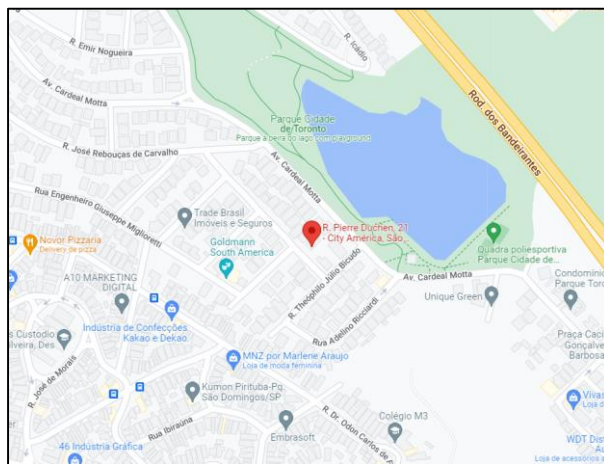
Descrição do Imóvel: Uma casa com 450,00m² de área construída, sob o nº 21 da Rua Pierre Duchen, localizada no lote 21 da quadra 6 do Bairro City América na Cidade de São Paulo, contendo uma área total de 420,00m².



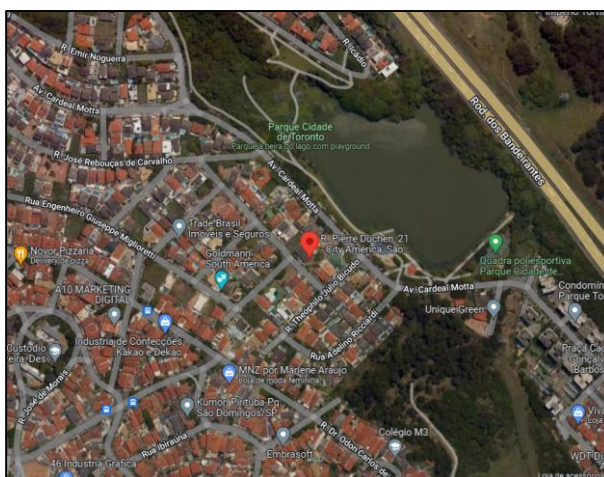
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Pierre Duchen, nº 21 - City América - São Paulo - CEP: 05101-195.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 078/515.0021-4			
Local do Imóvel: R PIERRE DUCHEN, 21 - LT 21 QD 8 CITY AMERICA CEP 05101-195 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PIERRE DUCHEN, 21 - LT 21 QD 8 CITY AMERICA CEP 05101-195			
Contribuinte(s): CPF 767.748.217-15 CHUANG CHAO MEI CPF 175.156.868-71 ADRIANA HENRIQUES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	420	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	420		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	450	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	212	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.566,00		
- da construção:	1.980,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	657.720,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	570.240,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.227.960,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / City America

Casa com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda,
450 m² por R\$ 1.650.000

COD. CA0844

City America, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R\\$1650000-id-2523961106/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R$1650000-id-2523961106/)

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / City America

/ Rua Engenheiro Giuseppe Miglioretti

Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda,
459 m² por R\$ 1.790.000

COD. 11590

Rua Engenheiro Giuseppe Miglioretti, 0 - City America, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-459m2-venda-R\\$1790000-id-2526303894/#gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-459m2-venda-R$1790000-id-2526303894/#gallery)

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / City America / Rua Marco Antônio Montar

Casa com 4 Quartos e 7 banheiros à Venda,
440 m² por R\$ 1.791.000

COD. S893480794

Rua Marco Antônio Montandon - City America, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-440m2-venda-R\\$1791000-id-2545320609/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-440m2-venda-R$1791000-id-2545320609/)

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / City America / Rua Dinah Silveira de Quêr

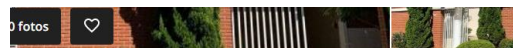
Casa com 4 Quartos e 7 banheiros à Venda,
450 m² por R\$ 1.810.000

COD. CA0028

Rua Dinah Silveira de Quêlroz, 476 - City America, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R\\$1810000-id-2531687794/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-R$1810000-id-2531687794/)

Elemento comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Norte / City America

Casa com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda,
440 m² por R\$ 1.965.000

COD. F15699

City America, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-440m2-venda-R\\$1965000-id-2573441782/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-city-america-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-440m2-venda-R$1965000-id-2573441782/)



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.666,67** (três mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.899,78** (três mil, oitocentos e noventa e nove Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.070,45** (quatro mil, setenta Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.022,22** (quatro mil, vinte e dois Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.465,91** (quatro mil, quatrocentos e sessenta e cinco Reais e noventa e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.025,01 (quatro mil, vinte e cinco Reais e um centavo)**.

5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(450,00m² de área construída x R\$ 4.025,01)
=
<u>R\$ 1.811.253,12</u>
(um milhão, oitocentos e onze mil, duzentos e cinquenta e três Reais e doze centavos)
Agosto de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.025,01**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.811.253,12**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis